
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Leorati Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 456/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola, 20.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola	7
Lotto 1	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	8
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	12
Patti.....	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	19
Lotto 2	19
Completezza documentazione ex art. 567	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola.....	19
Titolarità	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola.....	20
Confini.....	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola.....	21
Consistenza.....	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola	21

Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola.....	21
Cronistoria Dati Catastali	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola.....	23
Dati Catastali	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola.....	25
Precisazioni.....	26
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola.....	26
Patti.....	27
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola.....	27
Stato conservativo.....	27
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola.....	27
Parti Comuni.....	27
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola.....	28
Stato di occupazione	28
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola.....	29
Provenienze Ventennali.....	29
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	31
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola.....	31
Normativa urbanistica.....	32
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola	32
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola.....	32
Regolarità edilizia.....	33
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola	33

Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola.....	35
Vincoli od oneri condominiali	36
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola	36
Stima / Formazione lotti	36
Lotto 1	36
Lotto 2	37
Riserve e particolarità da segnalare	38
Riepilogo bando d'asta.....	40
Lotto 1	40
Lotto 2	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 456/2016 del R.G.E.....	43
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 20.700,00	43
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 7.300,00	43
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	45
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola, 20.....	45
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola	45
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola.....	46

INCARICO

All'udienza del 14/02/2017, il sottoscritto Arch. Leorati Matteo, con studio in Via Pablo Picasso, 45 - 46047 - Porto Mantovano (MN), email matteo_leorati@yahoo.it, PEC matteo.leorati@archiworldpec.it, Tel. 347 6833459, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/02/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola, 20
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA, 20

Dalla documentazione posta agli atti si evince che nel compendio immobiliare oggetto di pignoramento è compresa una unità abitativa oltre ad una adiacente soffitta.

L'unità abitativa si sviluppa su tre livelli (piano terra, piano primo e sottotetto) ed è compresa in un complesso di edifici a cortina in contesto rurale, sita a San Benedetto Po (MN), precisamente nella frazione di Portiolo, in Via Digagnola n. 20.

L'abitazione è così composta: al piano terra da ingresso con scala, cucina, pranzo/soggiorno, bagno; al piano primo da una camera da letto matrimoniale, una ulteriore stanza e dal corridoio di distribuzione con scale; al piano sottotetto da due stanze. In adiacenza all'abitazione, al piano primo, si trova un ulteriore soffitta (ex fienile) accessibile direttamente dall'esterno. Ad entrambi tali immobili compete la proporzionale quota di proprietà degli enti, parti e spazi comuni quali androne di ingresso ed area cortiliva sia sul fronte che sul retro dell'unità abitativa.

Il fabbricato che comprende l'unità abitativa e la soffitta in argomento appartiene ad un agglomerato edificato isolato, inserito in ambito agricolo, distante poco più di un chilometro dalla centro della frazione Portiolo che a sua volta dista circa sette chilometri da San Benedetto Po capoluogo.

L'edificio si affaccia direttamente sull'ampia area cortiliva e si raggiunge da una strada sterrata privata (capezzagna) collegata a Via Digagnola; quest'ultima è una stretta strada locale comunale di campagna, a doppio senso di marcia, priva di illuminazione pubblica, che collega Portiolo a San Benedetto Po capoluogo.

Si accede all'edificio attraversando l'area cortiliva sterrata; si raggiunge quindi l'androne di ingresso comune dal quale ci si immette, attraverso una porta di entrata, nel vano ingresso dell'unità abitativa pignorata.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/05/2017.

Custode delle chiavi: Direttore dell'I.V.G. di Mantova

ACCESSO AI BENI PER SOPRALLUOGO

Con lettera in data 22/02/2017, trasmessa a mezzo raccomandata R.R., è stata data comunicazione di avvio delle operazioni peritali all'Esecutato e per conoscenza al Procedente; contestualmente si è avvisato che il giorno 28/03/2017 si sarebbe eseguito il sopralluogo presso il bene pignorato. Tale lettera è stata restituita al sottoscritto C.T.U. in data 21/03/2017 per irreperibilità del destinatario. Pertanto, con lettera in data 28/03/2017, vista l'impossibilità di accedere agli immobili, si è richiesto al Giudice dell'Esecuzione di assumere provvedimenti in merito attraverso la nomina di custode, essendo possibile dare compiuta risposta al quesito posto nel decreto di fissazione di udienza del 14/02/2017 solo dopo aver visionato il bene in argomento. Conseguentemente, in data 29/03/2017, il G.E. ha disposto la sostituzione del debitore nell'ufficio di custode dei beni pignorati e ha nominato quale nuovo custode il direttore dell'I.V.G. di Mantova.

NATURA DEL DEBITORE E MODALITÀ DI TRASFERIMENTO

In relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 si precisa che:

- oggetto di pignoramento è un abitazione di cui alla categoria catastale A/3 (A/4 prima dell'aggiornamento catastale) e quindi trattasi di immobile abitativo;
- sono trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione della costruzione;
- non sono stati realizzati interventi di restauro e di risanamento conservativo o ristrutturazione negli ultimi 5 anni;
- dall'atto di provenienza risulta che il bene immobile in oggetto è pervenuto all'Esecutato come persona fisica ed è divenuta titolare della piena proprietà dell'unità immobiliare suddetta, per la quota di 1/1.

Pertanto, la vendita immobiliare, inerente l'unità immobiliare pignorata ed in argomento, non sarà soggetta ad IVA, ovvero non è possibile esercitare l'opzione di imponibilità IVA.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

Dalla documentazione posta agli atti si evince che nel compendio immobiliare oggetto di pignoramento è compreso un magazzino/rustico.

Il rustico si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo) ed è compreso in un complesso di edifici in contesto rurale, sito a San Benedetto Po (MN), precisamente nella frazione di Portiolo, in Via Digagnola c.m. A tale unità compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, parti e spazi comuni quali l'area cortiliva a nord (Fg. 36 mapp. 95 sub. 303).

Il fabbricato appartiene ad un agglomerato edificato isolato, inserito in ambito agricolo, distante poco più di un chilometro dalla centro della frazione Portiolo che a sua volta dista circa sette chilometri da San Benedetto Po capoluogo.

L'edificio si affaccia direttamente sull'ampia area cortiliva suddetta che si raggiunge da una strada sterrata privata (capezzagna) collegata a Via Digagnola; quest'ultima è una stretta strada locale comunale di campagna, a doppio senso di marcia, priva di illuminazione pubblica, che collega Portiolo a San Benedetto Po capoluogo.

Si accede all'edificio direttamente dall'area cortiliva comune sterrata e dal terreno adiacente (Bene n. 3).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/05/2017.

Custode delle chiavi: Direttore dell'I.V.G. di Mantova

ACCESSO AI BENI PER SOPRALLUOGO

Con lettera in data 22/02/2017, trasmessa a mezzo raccomandata R.R., è stata data comunicazione di avvio delle operazioni peritali all'Esecutato e per conoscenza al Procedente; contestualmente si è avvisato che il giorno 28/03/2017 si sarebbe eseguito il sopralluogo presso il bene pignorato. Tale lettera è stata restituita al sottoscritto C.T.U. in data 21/03/2017 per irreperibilità del destinatario. Pertanto, con lettera in data 28/03/2017, vista l'impossibilità di accedere agli immobili, si è richiesto al Giudice dell'Esecuzione di assumere provvedimenti in merito attraverso la nomina di custode, essendo possibile dare compiuta risposta al quesito posto nel decreto di fissazione di udienza del 14/02/2017 solo dopo aver visionato il bene in argomento. Conseguentemente, in data 29/03/2017, il G.E. ha disposto la sostituzione del debitore nell'ufficio di custode dei beni pignorati e ha nominato quale nuovo custode il direttore dell'I.V.G. di Mantova.

NATURA DEL DEBITORE E MODALITÀ DI TRASFERIMENTO

In relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 si precisa che:

- oggetto di pignoramento è un magazzino/rustico di cui alla categoria catastale C/2 e quindi trattasi di immobile strumentale che per le proprie caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni;
- sono trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione della costruzione;
- non sono stati realizzati interventi di restauro e di risanamento conservativo o ristrutturazione negli ultimi 5 anni;
- dall'atto di provenienza risulta che il bene immobile in oggetto è pervenuto all'Esecutato come persona fisica ed è divenuta titolare della piena proprietà dell'unità immobiliare suddetta, per la quota di 1/1.

Pertanto, la vendita immobiliare, inerente l'unità immobiliare pignorata ed in argomento, non sarà soggetta ad IVA, ovvero non è possibile esercitare l'opzione di imponibilità IVA.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

Dalla documentazione posta agli atti si evince che nel compendio immobiliare oggetto di pignoramento è compreso un terreno agricolo sito a San Benedetto Po (MN), precisamente nella frazione di Portiolo, in Via Digagnola, limitrofo ad un aggregato di edifici rurali.

Il terreno, inserito in ambito agricolo, si raggiunge percorrendo una strada sterrata privata (capezzagna) posta a sud-ovest del suddetto aggregato, collegata a Via Digagnola; quest'ultima è una stretta strada locale comunale di campagna, a doppio senso di marcia, che collega Portiolo a San Benedetto Po capoluogo.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/05/2017.

ACCESSO AI BENI PER SOPRALLUOGO

Con lettera in data 22/02/2017, trasmessa a mezzo raccomandata R.R., è stata data comunicazione di avvio delle operazioni peritali all'Esecutato e per conoscenza al Procedente; contestualmente si è avvisato che il giorno 28/03/2017 si sarebbe eseguito il sopralluogo presso il bene pignorato. Tale lettera è stata restituita al sottoscritto C.T.U. in data 21/03/2017 per irreperibilità del destinatario.

Pertanto, con lettera in data 28/03/2017, vista l'impossibilità di accedere agli immobili, si è richiesto al Giudice dell'Esecuzione di assumere provvedimenti in merito attraverso la nomina di custode, essendo possibile dare compiuta risposta al quesito posto nel decreto di fissazione di udienza del 14/02/2017 solo dopo aver visionato il bene in argomento. Conseguentemente, in data 29/03/2017, il G.E. ha disposto la sostituzione del debitore nell'ufficio di custode dei beni pignorati e ha nominato quale nuovo custode il direttore dell'I.V.G. di Mantova.

NATURA DEL DEBITORE E MODALITÀ DI TRASFERIMENTO

Il trasferimento del terreno agricolo in argomento non sarà soggetta ad IVA.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola, 20

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Con nota di deposito datata 09/02/2017 è stata depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Mantova da **** Omissis ****, la certificazione notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 C.P.C.

In tale certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato, sono allegate le visure catastali ed un estratto di mappa catastale.

Pertanto, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Nell'atto di stipula dell'atto di compravendita avvenuta in data 29/11/2002 a firma del Notaio Dott. Gianluigi Martini Rep. n. 102010 e n. Racc. 13147, si legge che l'Esecutato ha dichiarato di essere "coniugato secondo i precetti del Corano e della Sunna in separazione dei beni" (si allega atto di compravendita Rep. n. 102010 del 29/11/2002).

Da verifica presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di San Benedetto Po (MN), che ha rilasciato il certificato contestuale di residenza e stato famiglia in data 07/03/2017 (allegato), si è appreso che l'esecutato **** Omissis ****, risulta residente nel Comune di San Benedetto Po dal 28/06/2003, ma l'Ufficiale d'Anagrafe, con nota prot. 3544 del 07/03/2017 (allegata) ha comunicato che a carico dell'Esecutato è stato aperto un procedimento di verifica della dimora abituale in data 28/06/2016.

CONFINI

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'abitazione:

- area cortiliva comune ed oltre altre u.i.;
- androne di ingresso comune;
- area cortiliva comune ed oltre altre u.i. pignorate (Bene n.2: magazzino/rustico e Bene n. 3: terreno);
- altra u.i.;

e come risulta dalle planimetrie ed estratto di mappa catastali (allegati).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	2,80 m	terra e primo
Soffitta	14,00 mq	15,00 mq	0,33	4,95 mq	2,80 m	primo
Soffitta	31,00 mq	40,00 mq	0,33	13,20 mq	1,90 m	secondo (sottotetto)
Balcone scoperto	1,00 mq	1,00 mq	0,25	0,25 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				96,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,40 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Abitazione e adiacente soffitta, entrambe con accesso indipendente dall'area cortiliva comune anche ad altre unità, sono divisibili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/10/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 94, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,26 Piano terra, primo Graffato sub. 4 e Fg.36 mapp.99 sub. 1
Dal 01/01/1992 al 13/01/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 94, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 158,04 Piano terra, primo Graffato sub. 4 e Fg.36 mapp.99 sub. 1
Dal 13/01/1993 al 16/02/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 94, Sub. 3

		Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 158,04 Piano terra, primo Graffato sub. 4 e Fg.36 mapp.99 sub. 1
Dal 16/02/1993 al 29/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 94, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 158,04 Piano terra, primo Graffato sub. 4 e Fg.36 mapp.99 sub. 1
Dal 29/11/2002 al 15/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 94, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 158,04 Piano terra, primo Graffato sub. 4 e Fg.36 mapp.99 sub. 1
Dal 15/05/2017 al 17/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 94, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 158,04 Piano terra, primo Graffato Fg.36 mapp. 95 sub. 4 e Fg.36 mapp.99 sub. 1
Dal 17/05/2017 al 19/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 94, Sub. 302 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 103,00 mq Rendita € 247,90 Piano terra, primo, secondo (sottotetto) Graffato Fg.36 mapp. 95 sub. 305

L'identificazione catastale sopra riportata, come riscontrabile dalla visura storica per immobile allegata (Visura n. T208263 del 19/05/2017) è riconducibile a:

- impianto meccanografico del 30/06/1987;
- ampliamento del 08/10/1986 in atti dal 23/01/1989 (n. 2359/1986);
- sostituzione riferimenti di mappa del 08/10/1986 in atti dal 08/03/1999 classamento = istz. 345/93 (n. 2359/1986);
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica d'ufficio del 29/02/2016 protocollo n. MN0016539 in atti dal 29/02/2016 (n. 9820.1/2016);
- variazione per modifica identificativo del 15/05/2017 protocollo n. MN0023117 in atti dal 15/05/2017 (n. 5564.1/2017);
- variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni del 17/05/2017 protocollo n. MN0024635 in atti dal 18/05/2017 (n. 6456.1/2017).

Per ulteriori specifiche, derivanti dalla corrispondenza catastale allo stato reale dei luoghi, si rimanda al successivo paragrafo intitolato "Dati catastali".

INTESTAZIONI

L'unità immobiliare a destinazione residenziale oggetto di pignoramento e attualmente identificata nel Catasto Fabbricati del Comune censuario di San Benedetto Po al Fg. 36 mapp. 94 sub. 302 graffato mapp. 95 sub. 305 (ex Fg. 36 mapp. 94 sub. 3 graffato mapp. 95 sub. 4 e mapp. 99 sub. 1) dalla visura storica n. T208263 del 19/05/2017, risulta intestata all'Esecutato e cioè al Sig. **** Omissis ****, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Altresì è possibile confermare che gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	94	302		A3	1	6 vani	103,00 mq	247,9	terra, primo, secondo (sottotetto)	Fg.36 mapp. 95 sub. 305

Corrispondenza catastale

All'atto del sopralluogo eseguito in data 09/05/2017 è stato constatato che l'unità abitativa catastalmente sopra identificata non è stata rappresentata nella planimetria catastale in conformità allo stato dei luoghi riscontrato.

Lo scrivente, ai fini dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento, ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale dell'unità immobiliare (protocollo n. MN0024635 in atti dal 18/05/2017 per esatta rappresentazione grafica) previa correzione degli identificativi catastali.

Nel dettaglio attraverso la presentazione di:

- osservazione in data 15/05/2017 di cui al prot. MN0023117 dovuta ad un errore di identificativo catastale evidente nella prima visura (identificativo variato da Fg. 36 mapp. 94 sub. 3 graffato sub. 4 e mapp. 99 sub.1 a Fg. 36 mapp. 94 sub. 3 graffato mapp. 95 sub. 4 e mapp. 99 sub.1)
- variazione in data 17/05/2017 protocollo n. MN0024635 dovuta alla necessita di aggiornamento delle planimetrie per renderle conformi allo stato dei luoghi. Occorre precisare che la necessita di questa operazione catastale ha determinato, per ragioni dovute alle modalità operative definite dall'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, lo scorporo dell'unità abitativa (ed adiacente soffitta) dal magazzino/rustico in ragione del rapporto massimo tra superfici degli accessori diretti e dei vani principali.

A seguito della suddetta variazione la planimetria catastale risulta ora conforme allo stato dei luoghi. L'identificazione catastale attuale, per effetto degli aggiornamenti di cui sopra, varia rispetto a quella citata nell'atto di pignoramento e pertanto i dati catastali attuali non coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

L'identificazione corretta dell'unità immobiliare abitativa è quindi la seguente: Fg. 36 mapp. 94 sub. 302 graffato mapp. 95 sub. 305.

Si precisa che l'aggiornamento catastale redatto dal CTU costituisce documento necessario per la sola conformità catastale. Tale atto, quindi, non è abilitante in merito alle difformità edilizie riscontrate.

Relativamente all'unità immobiliare in argomento, si allegano alla presente relazione: estratto di mappa catastale, schede planimetriche catastali aggiornate, visura storica per immobile, elaborato planimetrico.

PRECISAZIONI

Sulla scorta della documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-Servizi Catastali e dall'atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Gianluigi Martini, stipulato in data 29/11/2002, al numero 102010 di repertorio e al numero 13147 di raccolta, registrato a Guastalla (RE) il 11/12/2002 al n. 116 serie 1T e trascritto a Mantova in data 17/12/2002 ai nn. 16381/10065, l'unità abitativa oggetto della presente relazione di stima è pervenuta in proprietà all'Esecutato mediante la suddetta scrittura di compravendita e pertanto all'atto della notifica del pignoramento, avvenuta in data 30/11/2016, le parte eseguita era l'unica intestataria del bene immobiliare in argomento.

Si riportano di seguito le precisazioni già specificate nel succitato atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Gianluigi Martini, stipulato in data 29/11/2016, Rep. n. 102010 Racc. n. 13147:

- il trasferimento del bene avviene "nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con accessori, accessioni, pertinenze, fissi, infissi, diritti e ragioni e con le servitù attive e passive inerenti";

L'oggetto del pignoramento interessa la quota pari al 100% di piena proprietà dell'unità abitativa in argomento e la proporzionale quota di comproprietà degli enti, parti e spazi comuni all'interno del complesso edilizio come risultanti dai documenti catastali accertati e comunque a quanto per legge.

PATTI

L'abitazione risulta attualmente disabitato e libero da contratti di affitto.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (09/05/2017) l'immobile pignorato non risultava abitato, tuttavia era arredato.

L'appartamento, nel complesso, presentava uno stato conservativo scarso.

PARTI COMUNI

L'unità abitativa pignorata è inclusa in un complesso edilizio plurifamiliare (tipo ex corte rurale con gli edifici costruiti in aderenza e quindi disposta a cortina) e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del

fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi delle norme vigenti e dai titoli di provenienza.

Per quanto si è potuto verificare, è da ritenersi parte comune l'androne di ingresso (accatastato peraltro quale bene comune non censibile (B.C.N.C.) del fabbricato nel quale è sita l'unità abitativa pignorata) e l'area cortiliva fronteggiante censita al Fg. 36 mapp. 95 sub. 303 e l'area cortiliva retrostante censita, unitamente all'androne di ingresso, al Fg. 36 mapp. 95 sub. 304.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù trascritte gravanti sull'unità abitativa pignorata.

Altresì, in seguito all'analisi degli atti, il bene pignorato, fino alla data del sopralluogo (09/05/2017), non risultava oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'agglomerato edilizio di tipo rurale che include l'abitazione oggetto di pignoramento è costituita da edifici costruiti in aderenza, a formare una cortina, di 2/3 livelli fuori terra. L'edificio insiste su area cortiliva sterrata, non recintata.

Nel dettaglio, l'unità immobiliare a destinazione residenziale (unità abitativa) di cui al Fg. 36 mapp. 94 sub. 302 graffiato mapp. 95 sub. 305, si sviluppa di tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo/sottotetto) e si compone:

- al piano terra dalla zona giorno costituita da ingresso con scala, cucina, pranzo/soggiorno, bagno;
- al piano primo da una camera da letto matrimoniale ed una ulteriore stanza, oltre che dal corridoio di distribuzione con scale;
- al piano secondo/sottotetto da due stanze.

I singoli vani, areati ed illuminati naturalmente, hanno altezze diverse ai vari livelli: al piano terra l'altezza media è di 2,80 m tranne che per la cucina che è pari a m. 2,44, al primo piano l'altezza media è di m. 2,90 ed al secondo piano / sottotetto l'altezza varia, in andamento con il solaio inclinato di copertura (tetto a falde) da m. 1,50 a m. 2,47. Al primo piano si trova anche una soffitta (ex fienile), non direttamente comunicante con l'abitazione con altezza media di circa m. 2,80.

Tutti i locali facenti parte di detta abitazione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, si presentano in uno stato conservativo scarso.

Le finiture interne sono costituite da:

- struttura portante in muratura;
- solai di piano con struttura portante in latero-cemento ad eccezione del cucinotto con solaio in voltine in acciaio e laterizio e della copertura che presenta travi in legno;
- manto di copertura in tegole in cotto;
- lattoneria in lamiera zincata;
- pareti esterne intonacate e tinteggiate;
- pareti interne con intonaco, finitura al civile e tinteggiatura;

- rivestimenti della pareti nella zona cucina e bagno in mattonelle di materiale ceramico;
- pavimenti interni in materiale ceramico e battiscopa in materiale ceramico o marmette in graniglia;
- serramenti interni costituiti da porte in legno cieche, ad anta battente;
- serramenti esterni costituiti da finestre con telaio in legno a due ante, con vetro semplice; la porta finestra che dà sul balcone altresì presenta un ulteriore serramento in alluminio ottonato; oscuramento, ove presente, con tapparelle in pvc. Porta di ingresso all'appartamento in legno;
- bancali interni ed esterni, ove presenti, in pietra;
- scale in lastre a sbalzo in graniglia;
- servizio igienico dotato di lavabo, bidet, water e doccia, aerilluminato naturalmente attraverso finestra;

Per quanto riguarda gli impianti si ha:

- impianto di riscaldamento e produzione acqua calda con caldaia a parete, alimentata a gas metano, installata in bagno. I corpi scaldanti risultano essere radiatori costituiti da elementi metallici verniciati;
- impianto idro-sanitario con tubazioni sottotraccia;
- impianto elettrico con distribuzione sottotraccia;
- impianto telefonico;
- impianto televisivo.

La soffitta (ex fienile), posta al piano primo, contigua all'unità abitativa, presenta le seguenti finiture:

- struttura portante in muratura di laterizi pieni;
- solai di copertura con struttura portante principale e secondaria in legno;
- manto di copertura in tegole in cotto;
- lattoneria in lamiera;
- pareti esterne parzialmente intonacate;
- pareti interne parzialmente intonacate con finitura grezza;
- rivestimenti della pareti non presenti;
- pavimentazione in battuto di calcestruzzo;
- non sono presenti serramenti interni ed esterni.

Per una migliore presa visione delle caratteristiche e delle finiture del bene si rimanda all'allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'abitazione, all'atto del sopralluogo avvenuto in data 09/05/2017, era libero da persone, tanto che per potervi accedere è stato necessario, da parte G.E., provvedere a nominare un custode. Tuttavia, l'Esecutato alla data del 07/03/2017, secondo il certificato contestuale di residenza e stato famiglia rilasciato dal Comune di San Benedetto Po, risultava ancora ivi residente, benché risulti aperto un procedimento di verifica della dimora abituale in data 28/06/2016 da parte dell'Ufficio Anagrafe comunale.

Altresì, si segnala che l'appartamento risulta parzialmente arredato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/1993	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Binelli Mario	16/02/1993	49277	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	09/03/1993	1992	1329
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	03/03/1993	211	
Dal 29/11/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Martini Gianluigi	29/11/2002	102010	13147
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	17/12/2002	16381	10065
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Guastalla	11/12/2002	116	

Per quanto riguarda la provenienza ventennale dell'unità abitativa pignorata ci si attiene alla documentazione ex art. 567 depositata agli atti dalla parte proponente e dalla quale, unitamente alla lettura delle visure catastali nonché a quanto descritto nel capitolo "cronistoria catastale", si evince la cronistoria di seguito riepilogata:

- anteriormente al ventennio, nella sua originaria consistenza, il bene era di proprietà del signor

**** Omissis **** proprietà per 1/1 in virtù di compravendita a rogito Notaio Mario Binelli del 16/02/1993 n. 49277 di rep. trascritto a 09/03/1993 ai nn. 1992/1329;

- con atto di compravendita a rogito Notaio Gianluigi Martini del 29/11/2002 al n. 102010/13147 trascritto a Mantova il 17/12/2002 ai nn. 16381/10065 al signro **** Omissis **** proprietà per l/l in regime di separazione dei beni.

A tutto il 02/02/2017, come dal suddetta documentazione ex art. 567 c.p.c., il bene in argomento risulta di proprietà del Sig. **** Omissis ****, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

In allegato si acclude l'atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Gianluigi Martini, stipulato in data 29/11/2002, al numero 102010 di repertorio e 13147 di raccolta.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Mantova il 17/12/2002
Reg. gen. 16382 - Reg. part. 3799
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.000,00
Rogante: Notaio Gianluigi Martini
Data: 29/11/2002
N° repertorio: 102011
N° raccolta: 13148

Trascrizioni

- **Atto giudiziario (pignoramento)**
Trascritto a Mantova il 21/12/2016
Reg. gen. 14082 - Reg. part. 9405
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq.

Per quanto riguarda i beni in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.).

E' stato quindi verificato che i fabbricati sono inseriti nello strumento urbanistico (tav.PR.04 var. 1 - Piano delle Regole PORTIOLO) vigente all'interno di "Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica". Tale ambito, sia per le tipologie di interventi edilizi ammessi, che per i parametri

edificatori da osservare che per le destinazioni d'uso ammesse è regolamentato dal TITOLO IV – NORME RELATIVE AL PIANO DELLE REGOLE, CAPO IV – ZONE AGRICOLE , art. 14 Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T vigente.

La zona di studio ricade inoltre all'interno di:

- Piano di Assetto Idrogeologico (Fasce di inondabilità) "Fascia B - di esondazione" (tav.PG01a - Carta dei vincoli sovraordinati);
- Classe di sensibilità paesistica molto alta (tav.PG02a - Carta delle classi di fattibilità paesistica);
- Vincoli ambientali e paesaggistici: PLIS proposti (tav.PG01a - Carta dei vincoli sovraordinati);
- Gangli primari e Corridoi di Primo livello della Rete ecologica provinciale (tav.DP01 - Previsioni di piano).

REGOLARITÀ EDILIZIA

VERIFICA CONFORMITÀ' EDILIZIO-URBANISTICA

1) COSTRUZIONE ANTERIORE 01/09/1967

Dall'esame dei documenti della procedura e dalla presa visione e fotocopione della documentazione posta agli atti del Comune di San Benedetto Po, per l'unità abitativa (Fig. 36 mapp. 94 sub. 302 graffato mapp. 95 sub. 305) oggetto del presente lotto, emerge quanto di seguito esposto.

L'analisi dei caratteri formali e tipologici del manufatto, lo studio del contesto nel quale si inserisce, la lettura della documentazione reperita (dichiarazione "[...] che le opere di costruzione del fabbricato in oggetto sono iniziate in data anteriore il 01 settembre 1967" contenuta nell'atto notarile di compravendita, notaio dott. Gianluigi Martini stipulato in data 29/11/2002 - Rep. 102010) ed infine l'analisi della mappa di impianto catastale del 1955/1956 confermano che la costruzione sia iniziata anteriormente all'anno 1967.

2) COSTRUZIONE POSTERIORE 02/09/1967

In seguito alla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto Po in data 05/04/2017, per l'unità abitativa sopra individuata, si relaziona per punti quanto segue:

A) VERIFICA DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

Nessun titolo abilitativo è stato reperito.

La concessione in sanatoria prot. 9124 del 4/12/1994 i cui estremi sono riportati nell'atto notarile di compravendita, Notaio Dott. Gianluigi Martini stipulato in data 29/11/2002 - Rep. 102010 si riferisce in realtà ad altra unità immobiliare non oggetto della presente stima.

B) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA

Dall'analisi della documentazione reperita e dall'esame delle planimetrie catastali, nonché dal sopralluogo effettuato al fine di definire la conformità edilizia degli immobili, è stato possibile constatare che il manufatto, edificato in epoca anteriore al 2 settembre 1967, ha presumibilmente subito successivamente a tale data un intervento in assenza di titolo abilitativo.

L'attuale configurazione degli spazi infatti non coincide con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali datate 08/10/1986. Le principali differenze riguardano essenzialmente:

- diversa posizione dell'ingresso all'unità dall'androne comune ad altra unità;
- diversa suddivisione dei locali al piano terra con creazione di disimpegno con scala per accesso al piano superiore, bagno, e soggiorno in luogo dell'unico ambiente denominato "cucina" nelle planimetrie catastali;
- diversa suddivisione del locale denominato "letto" al piano primo con creazione di corridoio di distribuzione con scala per accesso al piano sottotetto e arrivo dal piano inferiore;
- spostamento della porta di accesso alla stanza al piano primo denominata "disbrigo" nella planimetria catastale del 1985;
- presenza di sottotetto con dotazione impiantistica e accesso con scala "aperta".

Trattasi di difformità che incidono sulla sicurezza (difformità strutturali), sui parametri edilizi ed igienico-sanitari. A seguito di incontro con il funzionario dell'Ufficio Tecnico comunale avvenuto in data 16/05/2017 è emersa la possibilità di regolarizzare lo stato attuale dell'unità immobiliare, in osservanza delle norme vigenti ed a mezzo di idoneo titolo abilitativo, pagando l'idonea sanzione. La criticità, legata agli interventi sulle strutture (aperture su muri portanti, inserimento di scala con conseguente bucatura del solaio), potrà essere risolta in sede di agibilità attraverso la redazione da parte di tecnico abilitato di idoneo "certificato di idoneità statico" supportato da prove e calcoli. I costi per adempiere alle necessarie procedure amministrative, tecniche e per la sanzione dovuta per norma, sono complessivamente quantificati in misura non superiore ad €. 5.000,00 circa.

AGIBILITÀ

Per l'unità abitativa e la soffitta oggetto della presente relazione, premesso quanto sopra espresso, non sono stati reperiti documenti attestanti l'agibilità dei locali.

Sono quantificati in €. 4.000,00 i costi per l'ottenimento del certificato di agibilità dell'unità immobiliare in argomento, ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001, completo della necessaria documentazione ovvero:

- dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati (elettrico ed idrotermosanitario), ovvero dichiarazione di rispondenza degli stessi ai sensi dell'art 7 comm 6 del D.M.37/2008;
- certificato di idoneità statica;
- autorizzazione allo scarico in fognatura;
- dichiarazioni varie circa il rispetto della normativa in materia igienico-sanitaria, abbattimento delle barriere architettoniche, antincendio e di adduzione dell'acqua.

In merito alla situazione attuale degli impianti (elettrico, idrotermosanitario e fognario) si osserva che gli stessi, da semplice indagine visiva, necessitano di essere revisionati al fine di poter certificare l'agibilità dell'abitazione. Altresì si segnala che :

- non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE;
- non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;

- non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si osserva che per ottenere le certificazioni di conformità/dichiarazioni di rispondenza degli stessi impianti, si stima l'esecuzione di lavori di adeguamento per complessivi €. 4.000,00.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/2005 e s.m.i., ora Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) come previsto dalla L. 90/2013, non viene allegato in quanto non obbligatorio per i provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali, così come previsto dal D.d.u.o. n. 224/2016 di Regione Lombardia che integra le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto n. 6480/2015.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Benché l'unità abitativa abbia in comune con le unità immobiliari adiacenti l'androne d'ingresso, l'area cortiliva fronteggiante (bene comune non censibile di cui al Fg. 36 mapp. 95 sub. 303) e l'area cortiliva retrostante (bene comune non censibile di cui al Fg. 36 mapp. 95 sub. 304), non risulta costituito un condominio e/o non esiste un regolamento che ordina le spese di manutenzione e gestione di detti spazi comuni e degli eventuali sottoservizi ivi esistenti.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

Con nota di deposito datata 09/02/2017 è stata depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Mantova da **** Omissis ****, la certificazione notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 C.P.C.

In tale certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato, sono allegati le visure catastali ed un estratto di mappa catastale.

Pertanto, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

Con nota di deposito datata 09/02/2017 è stata depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Mantova da **** Omissis ****, la certificazione notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 C.P.C.

In tale certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato, sono allegati le visure catastali ed un estratto di mappa catastale.

Pertanto, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Nell'atto di stipula dell'atto di compravendita avvenuta in data 29/11/2002 a firma del Notaio Dott. Gianluigi Martini Rep. n. 102010 e n. Racc. 13147, si legge che l'Esecutato ha dichiarato di essere "coniugato secondo i precetti del Corano e della Sunna in separazione dei beni" (si allega atto di compravendita Rep. n. 102010 del 29/11/2002).

Da verifica presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di San Benedetto Po (MN), che ha rilasciato il certificato contestuale di residenza e stato famiglia in data 07/03/2017 (allegato), si è appreso che l'esecutato **** Omissis ****, risulta residente nel Comune di San Benedetto Po dal 28/06/2003, ma l'Ufficiale d'Anagrafe, con nota prot. 3544 del 07/03/2017 (allegata) ha comunicato che a carico dell'Esecutato è stato aperto un procedimento di verifica della dimora abituale in data 28/06/2016.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Nell'atto di stipula dell'atto di compravendita avvenuta in data 29/11/2002 a firma del Notaio Dott. Gianluigi Martini Rep. n. 102010 e n. Racc. 13147, si legge che l'Esecutato ha dichiarato di essere "coniugato secondo i precetti del Corano e della Sunna in separazione dei beni" (si allega atto di compravendita Rep. n. 102010 del 29/11/2002).

Da verifica presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di San Benedetto Po (MN), che ha rilasciato il certificato contestuale di residenza e stato famiglia in data 07/03/2017 (allegato), si è appreso che l'esecutato **** Omissis ****, risulta residente nel Comune di San Benedetto Po dal 28/06/2003, ma l'Ufficiale d'Anagrafe, con nota prot. 3544 del 07/03/2017 (allegata) ha comunicato che a carico dell'Esecutato è stato aperto un procedimento di verifica della dimora abituale in data 28/06/2016.

CONFINI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'abitazione:

- area cortiliva comune ed oltre altre u.i.;
- area cortiliva comune e terreno di cui al Fg. 36 mapp. 101 (Bene n. 3);
- terreno di cui al Fg. 36 mapp. 101 (Bene n. 3);
- area cortiliva comune e terreno di cui al Fg. 36 mapp. 101 (Bene n. 3);

e come risulta dalle planimetrie ed estratto di mappa catastali (allegati).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'abitazione:

- rustico (Bene n.2) Fg.36 mapp. 99 sub. 2 e l'area cortiliva di cui al Fg. 36 mapp. 95 sub 303;
- altra u.i. di cui al Fg. 36 mapp. 102;
- altra u.i. (terreno) di cui al Fg. 36 mapp. 113;
- area cortiliva di cui al fg. 36 mapp. 95 sub 303;

e come risulta dalle planimetrie ed estratto di mappa catastali (allegati).

CONSISTENZA

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	50,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	2,35 m	terra e primo
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	119,00 mq	119,00 mq	1,00	119,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				119,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/10/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 94, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,26 Piano terra, primo Graffato sub. 4 e Fg.36 mapp.99 sub. 1
Dal 01/01/1992 al 13/01/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 94, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 158,04 Piano terra, primo Graffato sub. 4 e Fg.36 mapp.99 sub. 1
Dal 13/01/1993 al 16/02/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 94, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 158,04 Piano terra, primo Graffato sub. 4 e Fg.36 mapp.99 sub. 1
Dal 16/02/1993 al 29/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 94, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 158,04 Piano terra, primo Graffato sub. 4 e Fg.36 mapp.99 sub. 1
Dal 29/11/2002 al 15/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 94, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 158,04 Piano terra, primo Graffato sub. 4 e Fg.36 mapp.99 sub. 1
Dal 15/05/2017 al 17/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 94, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 103,00 mq Rendita € 158,04 Piano terra, primo Graffato Fg.36 mapp. 95 sub. 4 e Fg.36 mapp.99 sub. 1
Dal 17/05/2017 al 19/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 99, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 50,00 mq Superficie catastale 60,00 mq Rendita € 49,06 Piano terra, primo

L'identificazione catastale sopra riportata, come riscontrabile dalla visura storica per immobile allegata (Visura n. T208747 del 19/05/2017) è riconducibile a:

- impianto meccanografico del 30/06/1987;
- ampliamento del 08/10/1986 in atti dal 23/01/1989 (n. 2359/1986);
- sostituzione riferimenti di mappa del 08/10/1986 in atti dal 08/03/1999 classamento = istz. 345/93 (n. 2359/1986);
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica d'ufficio del 29/02/2016 protocollo n. MN0016539 in atti dal 29/02/2016 (n. 9820.1/2016);
- variazione per modifica identificativo del 15/05/2017 protocollo n. MN0023117 in atti dal 15/05/2017 (n. 5564.1/2017);
- variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni del 17/05/2017 protocollo n. MN0024635 in atti dal 18/05/2017 (n. 6456.1/2017);

Per ulteriori specifiche, derivanti dalla corrispondenza catastale allo stato reale dei luoghi, si rimanda al successivo paragrafo intitolato "Dati catastali".

INTESTAZIONI

Il magazzino/rustico oggetto di pignoramento e attualmente identificato nel Catasto Fabbricati del Comune censuario di San Benedetto Po al Fg. 36 mapp. 99 sub. 2, dalla visura storica n. T208747 del 19/05/2017, risulta intestata all'Esecutato e cioè al Sig. **** Omissis ****, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Altresì è possibile confermare che gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/1991 al 13/01/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 101 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 01 30 Reddito agrario € 1,24
Dal 13/01/1993 al 16/02/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 101 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 01 30 Reddito agrario € 1,24
Dal 16/02/1993 al 03/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 101 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 01 30 Reddito agrario € 1,24
Dal 03/11/1997 al 29/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 101 Qualità Seminativo

		CL.2 Superficie (ha are ca) 00 01 30 Reddito agrario € 1,04
Dal 29/11/2002 al 19/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 101 Qualità Seminativo CL.2 Superficie (ha are ca) 00 01 30 Reddito agrario € 1,24

L'identificazione catastale sopra riportata, come riscontrabile dalla visura storica per immobile allegata (Visura n. T436426 del 20/02/2017) è riconducibile a:

- impianto meccanografico del 30/06/1987;
- istrumento (atto pubblico) del 21/01/1983 in atti dal 22/11/1985 (n. 71883);
- variazione d'ufficio del 03/11/1997 in atti dal 04/12/1997 (n. 17.68/1997).

Per ulteriori specifiche, derivanti dalla corrispondenza catastale allo stato reale dei luoghi, si rimanda al successivo paragrafo intitolato "Dati catastali".

INTESTAZIONI

Il terreno oggetto di pignoramento e attualmente identificato nel Catasto Terreni del Comune censuario di San Benedetto Po al Fg. 36 mapp. 101 dalla visura storica n. T436426 del 20/02/2017, risulta intestata all'Esecutato e cioè al Sig. **** Omissis ****, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Altresì è possibile confermare che gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	36	99	2		C2	1	50,00 mq	60,00 mq	49,06	terra, primo		

Corrispondenza catastale

All'atto del sopralluogo eseguito in data 09/05/2017 è stato constatato che il rustico attualmente identificato al Fg. 36 mapp. 99 sub 2 non è stato rappresentato nella planimetria catastale in conformità allo stato dei luoghi riscontrato.

Lo scrivente, ai fini dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento, ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale dell'unità immobiliare (protocollo n. MN0024635 in atti dal 18/05/2017 per esatta rappresentazione grafica) previa correzione degli identificativi catastali.

Nel dettaglio attraverso la presentazione di:

- osservazione in data 15/05/2017 di cui al prot. MN0023117 dovuta ad un errore di identificativo catastale evidente nella prima visura (identificativo variato da Fg. 36 mapp. 94 sub. 3 graffato sub. 4 e mapp. 99 sub.1 a Fg. 36 mapp. 94 sub. 3 graffato mapp. 95 sub. 4 e mapp. 99 sub.1)

- variazione in data 17/05/2017 protocollo n. MN0024635 dovuta alla necessita di aggiornamento delle planimetrie per renderle conformi allo stato dei luoghi. Occorre precisare che la necessita di questa operazione catastale ha determinato, per ragioni dovute alle modalit  operative definite dall'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, lo scorporo dell'unit  abitativa ed adiacente soffitta(Bene n.1) dal magazzino/rustico in ragione del rapporto massimo tra superfici degli accessori diretti e dei vani principali.

A seguito del succitata variazione la planimetria catastale risulta ora conforme allo stato dei luoghi. L'identificazione catastale attuale, per effetto degli aggiornamenti di cui sopra, varia rispetto a quella citata nell'atto di pignoramento e pertanto i dati catastali attuali non coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

L'identificazione corretta dell'unit  immobiliare in argomento   quindi la seguente: Fg. 36 mapp. 99 sub. 2.

Si precisa che l'aggiornamento catastale redatto dal CTU costituisce documento necessario per la sola conformit  catastale. Tale atto, quindi, non   abilitante in merito alle difformit  edilizie riscontrate.

Relativamente all'unit  immobiliare in argomento, si allegano alla presente relazione: estratto di mappa catastale, schede planimetriche catastali aggiornate, visura storica per immobile, elaborato planimetrico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualit�	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
36	101				Seminativo	2	00 01 19	1,27	1,04	

Corrispondenza catastale

All'atto del sopralluogo eseguito in data 09/05/2017   stato constatato che il terreno catastalmente sopra identificato non   stato rappresentato nella mappa catastale in conformit  allo stato dei luoghi riscontrato.

Si precisa infatti che sul mappale 101 insistono, non rappresentate catastalmente,:

- una piccola tettoia costituita da struttura leggera in metallo e lastre ondulate in lamiera nella porzione a nord-ovest in aderenza col fabbricato di cui al mapp. 99;

- una porzione di tettoia con struttura in metallo e copertura presumibilmente in amianto che insiste prevalentemente sull'area cortiliva comune mapp. 95 sub. 303, ma anche in minor misura nella porzione a nord-est del mapp. 101 in aderenza col fabbricato di cui al mapp. 99

Ciononostante per tali porzioni di tettoie, viste le caratteristiche costruttive e dei materiali utilizzati, vista la condizione di precariet  e le ridotte dimensioni insistenti sul mappale oggetto della presente,

non è stato ritenuto opportuno l'aggiornamento della documentazione catastale. Si rimanda al successivo paragrafo "Regolarità edilizia".

Altresì l'identificazione catastale sopra riportata corrisponda esattamente ai dati citati nell'atto di pignoramento.

Relativamente all'unità immobiliare in argomento, si allegano alla presente relazione: estratto di mappa catastale, visura storica per immobile.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

Sulla scorta della documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-Servizi Catastali e dall'atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Gianluigi Martini, stipulato in data 29/11/2002, al numero 102010 di repertorio e al numero 13147 di raccolta, registrato a Guastalla (RE) il 11/12/2002 al n. 116 serie 1T e trascritto a Mantova in data 17/12/2002 ai nn. 16381/10065, l'unità abitativa oggetto della presente relazione di stima è pervenuta in proprietà agli Esecutato mediante la suddetta scrittura di compravendita e pertanto all'atto della notifica del pignoramento, avvenuta in data 30/11/2016, le parte eseguita era l'unica intestataria del bene immobiliare in argomento.

Si riportano di seguito le precisazioni già specificate nel succitato atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Gianluigi Martini, stipulato in data 29/11/2016, Rep. n. 102010 Racc. n. 13147:

- il trasferimento del bene avviene "nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con accessori, accessioni, pertinenze, fissi, infissi, diritti e ragioni e con le servitù attive e passive inerenti";

L'oggetto del pignoramento interessa la quota pari al 100% di piena proprietà dell'unità abitativa in argomento e la proporzionale quota di comproprietà degli enti, parti e spazi comuni all'interno del complesso edilizio come risultanti dai documenti catastali accertati e comunque a quanto per legge.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

Sulla scorta della documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-Servizi Catastali e dall'atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Gianluigi Martini, stipulato in data 29/11/2002, al numero 102010 di repertorio e al numero 13147 di raccolta, registrato a Guastalla (RE) il 11/12/2002 al n. 116 serie 1T e trascritto a Mantova in data 17/12/2002 ai nn. 16381/10065, il terreno oggetto della presente relazione di stima è pervenuta in proprietà agli Esecutato mediante la suddetta scrittura di compravendita e pertanto all'atto della notifica del pignoramento, avvenuta in data 30/11/2016, le parte eseguita era l'unica intestataria del bene immobiliare in argomento.

Si riportano di seguito le precisazioni già specificate nel succitato atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Gianluigi Martini, stipulato in data 29/11/2016, Rep. n. 102010 Racc. n. 13147:

- il trasferimento del bene avviene "nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con accessori, accessioni, pertinenze, fissi, infissi, diritti e ragioni e con le servitù attive e passive inerenti";

L'oggetto del pignoramento interessa la quota pari al 100% di piena proprietà del terreno in argomento e la proporzionale quota di comproprietà degli enti, parti e spazi comuni all'interno del complesso edilizio come risultanti dai documenti catastali accertati e comunque a quanto per legge.

PATTI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

Il magazzino/rustico risulta attualmente libero da contratti di affitto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

Il terreno risulta attualmente libero da contratti di affitto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

Alla data del sopralluogo (09/05/2017) nell'immobile pignorato risultavano essedere depositati vari arredi, attrezzi e oggetti fatiscenti.

Il rustico, nel complesso, presentava uno stato conservativo scarso.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

Alla data del sopralluogo (09/05/2017) l'immobile pignorato non risultava coltivato; sul terreno insistevano n.2 automobili oltre a materiale di scarto (pneumatici, contenitori, ecc...).

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

L'unità abitativa pignorata è inclusa in un agglomerato edilizio plurifamiliare (ex corte rurale) e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari limitrofe. Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi delle norme vigenti e dai titoli di provenienza.

Per quanto si è potuto verificare, è da ritenersi parte comune l'area cortiliva fronteggiante censita al Fg. 36 mapp 95 sub 303.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

Non risultano servitù trascritte gravanti sull'unità abitativa pignorata.

Altresì, in seguito all'analisi degli atti, il bene pignorato, fino alla data del sopralluogo (09/05/2017), non risultava oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

Non risultano servitù trascritte gravanti sul terreno pignorato.

Altresì, in seguito all'analisi degli atti, il bene pignorato, fino alla data del sopralluogo (09/05/2017), non risultava oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Tuttavia si specifica che attraverso il terreno in argomento si può accedere al rustico limitrofo e contiguo di cui al Fg. 36 mapp. 99 sub. 2 (Bene n. 2).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

L'agglomerato edilizio di tipo rurale che comprende il rustico utilizzato come magazzino, oggetto di pignoramento, è costituito da edifici di 2/3 livelli fuori terra. L'edificio insiste su area cortiliva sterrata solo in parte recintata.

Nel dettaglio, il rustico di cui al Fg. 36 mapp. 99 sub. 2, si sviluppa su due livelli fuori terra (piano terra, primo) e si compone di due vani per ogni piano.

I singoli vani hanno altezze diverse ai vari livelli: al piano terra l'altezza media è di 2,10 m, al primo piano l'altezza media è di m. 2,60.

Tutti i vani facenti parte di detto rustico/magazzino, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, si presentano in uno stato conservativo scarso.

Le finiture interne sono costituite da:

- struttura portante in muratura di laterizi pieni;
- solai (di copertura e non) con struttura portante principale e secondaria in legno;
- manto di copertura in tegole in cotto;
- lattoneria in lamiera;
- pareti esterne parzialmente intonacate;
- pareti interne parzialmente intonacate con finitura grezza;
- rivestimenti delle pareti non presenti;
- pavimenti interni in battuto di calcestruzzo;
- serramento interno in assi di legno;
- serramenti esterni in legno o lamiera verniciata.

Per una migliore presa visione delle caratteristiche e delle finiture del bene si rimanda all'allegata documentazione fotografica.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un terreno identificato catastalmente con qualità "seminativo".

Di fatto risulta non coltivato e in apparente stato di abbandonato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

L'immobile risulta libero

Il rustico, all'atto del sopralluogo avvenuto in data 09/05/2017, era libero da persone, tanto che per potervi accedere è stato necessario, da parte G.E., provvedere a nominare un custode.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il terreno, all'atto del sopralluogo avvenuto in data 09/05/2017, risultava non utilizzato visto lo stato di trascuratezza dello stesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/1993	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Binelli Mario	16/02/1993	49277	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	09/03/1993	1992	1329
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Suzzara	03/03/1993	211			
Dal 29/11/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Martini Gianluigi	29/11/2002	102010	13147
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	17/12/2002	16381	10065
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Guastalla	11/12/2002	116			

Per quanto riguarda la provenienza ventennale del rustico pignorato (ex fg. 36 mapp. 99 sub 1) ci si attiene alla documentazione ex art. 567 depositata agli atti dalla parte proponente e dalla quale,

unitamente alla lettura delle visure catastali nonché a quanto descritto nel capitolo "cronistoria catastale", si evince la cronistoria di seguito riepilogata:

- anteriormente al ventennio, nella sua originaria consistenza, il bene era di proprietà del signor

**** Omissis **** proprietà per 1/1 in virtù di compravendita a rogito Notaio Mario Binelli del 16/02/1993 n. 49277 di rep. trascritto a 09/03/1993 ai nn. 1992/1329;

- con atto di compravendita a rogito Notaio Gianluigi Martini del 29/11/2002 al n. 102010/13147 trascritto a Mantova il 17/12/2002 ai nn. 16381/10065 al signor **** Omissis **** proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

A tutto il 02/02/2017, come dal suddetta documentazione ex art. 567 c.p.c., il bene in argomento risulta di proprietà del Sig. **** Omissis ****, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

In allegato si acclude l'atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Gianluigi Martini, stipulato in data 29/11/2002, al numero 102010 di repertorio e 13147 di raccolta.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/1993	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Binelli Mario	16/02/1993	49277	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	09/03/1993	1992	1329
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Suzzara	03/03/1993	211			
Dal 29/11/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Martini Gianluigi	29/11/2002	102010	13147
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	17/12/2002	16381	10065
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Guastalla	11/12/2002	116			

Per quanto riguarda la provenienza ventennale dell'unità abitativa pignorata ci si attiene alla documentazione ex art. 567 depositata agli atti dalla parte proponente e dalla quale, unitamente alla lettura delle visure catastali nonché a quanto descritto nel capitolo "cronistoria catastale", si evince la cronistoria di seguito riepilogata:

- anteriormente al ventennio, nella sua originaria consistenza, il bene era di proprietà del signor

**** Omissis **** proprietà per 1/1 in virtù di compravendita a rogito Notaio Mario Binelli del 16/02/1993 n. 49277 di rep. trascritto a 09/03/1993 ai nn. 1992/1329;

- con atto di compravendita a rogito Notaio Gianluigi Martini del 29/11/2002 al n. 102010/13147 trascritto a Mantova il 17/12/2002 ai nn. 16381/10065 al signor **** Omissis **** proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

A tutto il 02/02/2017, come dal suddetta documentazione ex art. 567 c.p.c., il bene in argomento risulta di proprietà del Sig. **** Omissis ****, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

In allegato si acclude l'atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Gianluigi Martini, stipulato in data 29/11/2002, al numero 102010di repertorio e 13147di raccolta.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Mantova il 17/12/2017
Reg. gen. 16382 - Reg. part. 3799
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 30.000,00
Rogante: Notaio Gianluigi Martini
Data: 29/11/2002
N° repertorio: 102011
N° raccolta: 13148

Trascrizioni

- **Atto giudiziario (pignoramento)**
Trascritto a Mantova il 21/12/2016
Reg. gen. 14082 - Reg. part. 9405
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Mantova il 17/12/2017

Reg. gen. 16382 - Reg. part. 3799
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 30.000,00
Rogante: Notaio Gianluigi Martini
Data: 29/11/2002
N° repertorio: 102011
N° raccolta: 13148

Trascrizioni

- **Atto giudiziario (pignoramento)**
Trascritto a Mantova il 21/12/2016
Reg. gen. 14082 - Reg. part. 9405
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq.

Per quanto riguarda i beni in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.).

E' stato quindi verificato che i fabbricati sono inseriti nello strumento urbanistico (tav.PR.04 var. 1 - Piano delle Regole PORTIOLO) vigente all'interno di "Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica". Tale ambito, sia per le tipologie di interventi edilizi ammessi, che per i parametri edificatori da osservare che per le destinazioni d'uso ammesse è regolamentato dal TITOLO IV - NORME RELATIVE AL PIANO DELLE REGOLE, CAPO IV - ZONE AGRICOLE, art. 14 Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T vigente.

La zona di studio ricade inoltre all'interno di:

- Piano di Assetto Idrogeologico (Fasce di inondabilità) "Fascia B - di esondazione" (tav.PG01a - Carta dei vincoli sovraordinati);
- Classe di sensibilità paesistica molto alta (tav.PG02a - Carta delle classi di fattibilità paesistica);
- Vincoli ambientali e paesaggistici: PLIS proposti (tav.PG01a - Carta dei vincoli sovraordinati);
- Gangli primari e Corridoi di Primo livello della Rete ecologica provinciale (tav.DP01 - Previsioni di piano).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto, ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 18 L. 47/1985) il bene in esame, di superficie

inferiore a 5.000,00 mq., a giudizio dello scrivente, costituisce pertinenza da un punto di vista civilistico dell'adiacente mapp. 99 (Bene n. 2).

Tuttavia si è ritenuto opportuno accertare le normative urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.).

E' stato quindi verificato che il terreno è inserito nello strumento urbanistico (tav.PR.04 var. 1 - Piano delle Regole PORTIOLO) vigente all'interno di "Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica". Tale ambito, sia per le tipologie di interventi edilizi ammessi, che per i parametri edificatori da osservare che per le destinazioni d'uso ammesse è regolamentato dal TITOLO IV - NORME RELATIVE AL PIANO DELLE REGOLE, CAPO IV - ZONE AGRICOLE, art. 14 Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T vigente.

La zona di studio ricade inoltre all'interno di:

- Piano di Assetto Idrogeologico (Fasce di inondabilità) "Fascia B - di esondazione" (tav.PG01a - Carta dei vincoli sovraordinati);
- Classe di sensibilità paesistica molto alta (tav.PG02a - Carta delle classi di fattibilità paesistica);
- Vincoli ambientali e paesaggistici: PLIS proposti (tav.PG01a - Carta dei vincoli sovraordinati);
- Gangli primari e Corridoi di Primo livello della Rete ecologica provinciale (tav.DP01 - Previsioni di piano).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

VERIFICA CONFORMITÀ' EDILIZIO-URBANISTICA

1) COSTRUZIONE ANTERIORE 01/09/1967

Dalla documentazione riguardante il manufatto reperita presso il Comune di San Benedetto Po e dall'analisi dei documenti catastali e degli elaborati grafici di inquadramento, si rende evidente che il corpo di fabbrica in oggetto fosse in parte presente fin dal 1955/1956 (mappa di impianto) ma che sia successivamente stato ampliato prima con la costruzione di un portico al piano terra e poi con il tamponamento dello stesso.

Relativamente a tale immobile:

- i caratteri formali e tipologici del manufatto e del contesto nel quale si inserisce;
- la dichiarazione "[...] che le opere di costruzione del fabbricato in oggetto sono iniziate in data anteriore il 01 settembre 1967" contenuta nell'atto notarile di compravendita, notaio dott. Gianluigi Martini stipulato in data 29/11/2002 - Rep. 102010;
- la presenza del mappale 99 nella mappa di impianto catastale del 1955/1956;

fanno desumere che parte della costruzione sia iniziata anteriormente all'anno 1967, ma che in un momento successivo (tra il 1956 ed il 1986, data delle planimetrie catastali reperite) sia stato realizzato un primo ampliamento con la creazione del portico raffigurato nelle planimetrie catastali del 1986.

2) COSTRUZIONE POSTERIORE 02/09/1967

In seguito alla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto Po in data 05/04/2017, per l'unità abitativa sopra individuata, si relaziona per punti quanto segue:

A) VERIFICA DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

Nessun titolo abilitativo è stato reperito. La concessione in sanatoria prot. 9124 del 4/12/1994 i cui estremi sono riportati nell'atto notarile di compravendita, notaio dott. Gianluigi Martini stipulato in data 29/11/2002 - Rep. 102010 si riferisce in realtà ad altra unità immobiliare non oggetto della presente stima.

B) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA

Dall'analisi della documentazione reperita e dall'esame delle planimetrie catastali, nonché dal sopralluogo effettuato al fine di definire la conformità edilizia degli immobili, è stato possibile constatare che il manufatto, edificato in epoca anteriore al 2 settembre 1967, ha subito nel corso degli anni interventi di ristrutturazione e di ampliamento (sul mappale 101) in assenza di titolo abilitativo.

L'attuale configurazione degli spazi inoltre non coincide con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali datate 08/10/1986. Le principali differenze riguardano essenzialmente:

- la chiusura di un portico al piano terra con la conseguente ridefinizione degli spazi;
- la diversa distribuzione degli ambienti al piano primo.

Trattasi di difformità che incidono sui parametri edilizio/urbanistici (trasformazione di portico aperto su 3 lati in volume chiuso con conseguente redistribuzione dei locali), sulla sicurezza (interventi sulle strutture), sulla tutela idraulica (chiusura di portico ricadente in Fascia B del P.A.I.) e sui caratteri paesaggistici.

La sanabilità delle difformità rilevate dovrà prevedere la verifica della doppia conformità ai sensi art. 36 comma 1 del DPR 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Il tema della verifica circa la conformità edilizia alla data odierna è assai delicato in quanto l'ambito è assoggettato a norme e vincoli molto restrittivi che includono i diversi aspetti specifici sopra riportati. Rimane la possibilità, in caso di insanabilità e qualora il ripristino dello stato dei luoghi non fosse possibile (previo accertamento dell'ufficio tecnico comunale), l'applicabilità dell'art. 33 comma 2. del DPR 380/2001.

Il quadro normativo principale che dovrà essere esaminato e tenuto in considerazione è il seguente:

- d.p.r. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"
- D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"
- L.R. 12/2005 "Legge per il governo del territorio"
- D.G.R. n° IX/2727 "criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 - contestuale revoca della d.g.r. 2121/2006"
- Regolamento Locale di Igiene
- Piano di Governo del Territorio del Comune di San Benedetto Po

- Regolamento edilizio del Comune di San Benedetto Po.

Ciò posto, la delicatezza del tema e la sua oggettiva difficoltà di soluzione non consentono, in fase peritale, di fornire risposte conclusive in merito alla sanabilità del corpo di fabbrica che costituisce il BENE n.2 ma determinano certamente forti decurtazioni al valore pari al 40% del valore totale, connesso:

- nel caso in cui l'abuso non risulti sanabile, al costo necessario al ripristino dello stato dei luoghi;
- nel caso in cui l'abuso risulti sanabile, al costo del deposito della relativa pratica finalizzata ad ottenere sanatoria ed alla successiva agibilità, comprensiva di certificazioni e sanzioni.

AGIBILITÀ

Per il magazzino/rustico oggetto della presente relazione, richiamato quanto sopra precisato, non sono stati reperiti documenti attestanti l'agibilità dei locali.

La quantificazione dei costi per attestare l'agibilità detto fabbricato è contemplato nei costi descritti in merito alla verifica della conformità edilizia suddetta.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/2005 e s.m.i., ora Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) come previsto dalla L. 90/2013, non viene allegato in quanto non obbligatorio per i provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali, così come previsto dal D.d.u.o. n. 224/2016 di Regione Lombardia che integra le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto n. 6480/2015.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

Durante il sopralluogo è stato verificato che sul mappale 101 insistono:

- una piccola tettoia costituita da struttura leggera in metallo e lastre ondulate in lamiera nella porzione a nord-ovest in aderenza col fabbricato di cui al mapp. 99
- una porzione di tettoia con struttura in metallo e copertura presumibilmente in amianto che insiste prevalentemente sull'area cortiva comune mapp. 95 sub. 303 ma anche in minor misura nella porzione a nord-est del mapp. 101 in aderenza col fabbricato di cui al mapp. 99

Come precedentemente esplicitato, dalle operazioni catastali eseguite per adeguare lo stato dei luoghi a quanto accatastato sono stati esclusi questi manufatti. Tali elementi, di piccole dimensioni e realizzate con materiale precario, risultano sprovviste di titolo abilitativo e difficilmente sanabili proprio per le loro caratteristiche di precarietà.

I costi per adempiere alla necessaria rimozione con smaltimento del materiale di risulta alle discariche autorizzate sono complessivamente quantificati in misura non superiore ad €. 400,00.

Sul terreno pignorato, all'atto del sopralluogo in data 09/05/2017, non insistevano costruzioni di alcuna natura e tipo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Benché il rustico abbia in comune con le unità immobiliari adiacenti l'area cortiliva fronteggiante (bene comune non censibile di cui al Fg. 36 mapp. 95 sub. 303), non risulta costituito un condominio e/o non esiste un regolamento che ordinamenti le spese di manutenzione e gestione di detti spazi comuni e degli eventuali sottoservizi ivi esistenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato:

- tenendo conto delle difformità evidenziate;

- sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola, 20

Dalla documentazione posta agli atti si evince che nel compendio immobiliare oggetto di pignoramento è compresa una unità abitativa oltre ad una adiacente soffitta. L'unità abitativa si sviluppa su tre livelli (piano terra, piano primo e sottotetto) ed è compresa in un complesso di edifici a cortina in contesto rurale, sita a San Benedetto Po (MN), precisamente nella frazione di Portiolo, in Via Digagnola n. 20. L'abitazione è così composta: al piano terra da ingresso con scala, cucina, pranzo/soggiorno, bagno; al piano primo da una camera da letto matrimoniale, una ulteriore stanza e dal corridoio di distribuzione con scale; al piano sottotetto da due stanze. In adiacenza all'abitazione, al piano primo, si trova un ulteriore soffitta (ex fienile) accessibile direttamente dall'esterno. Ad entrambi tali immobili compete la proporzionale quota di proprietà degli enti, parti e spazi comuni quali androne di ingresso ed area cortiliva sia sul fronte che sul retro dell'unità abitativa. Il fabbricato che comprende l'unità abitativa e la soffitta in argomento appartiene ad un agglomerato edificato isolato, inserito in ambito agricolo, distante poco più di un chilometro dalla centro della frazione Portiolo che a sua volta dista circa sette chilometri da San Benedetto Po capoluogo. L'edificio si affaccia direttamente sull'ampia area cortiliva e si raggiunge da una strada sterrata privata (capezzagna) collegata a Via Digagnola; quest'ultima è una stretta strada locale comunale di campagna, a doppio senso di marcia, priva di illuminazione pubblica, che collega Portiolo a San Benedetto Po capoluogo. Si accede all'edificio attraversando l'area cortiliva sterrata; si raggiunge quindi l'androne di ingresso comune dal quale ci si immette, attraverso una porta di

entrata, nel vano ingresso dell'unità abitativa pignorata.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 94, Sub. 302, Categoria A3, Graffato Fg.36 mapp. 95 sub. 305
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 33.740,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola, 20	96,40 mq	350,00 €/mq	€ 33.740,00	100,00	€ 33.740,00
Valore di stima:					€ 33.740,00

Valore di stima: € 33.740,00

Deprezzamento del 38,50 %

Valore finale di stima: € 20.700,00

Il valore finale di stima del lotto così determinato è stato deprezzato percentualmente considerando, per il Bene n. 1, i seguenti costi:

- €. 5.000,00 per regolarizzare lo stato attuale dell'immobile attraverso idonea pratica edilizia;
- €. 4.000,00 per l'ottenimento dell'agibilità dell'immobile;
- €. 4.000,00 per l'esecuzione di lavori di adeguamento degli impianti (elettrico, idrotermosanitario e fognario);

quindi per complessivi €. 13.000,00.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola
 Dalla documentazione posta agli atti si evince che nel compendio immobiliare oggetto di pignoramento è compreso un magazzino/rustico. Il rustico si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo) ed è compreso in un complesso di edifici in contesto rurale, sito a San Benedetto Po (MN), precisamente nella frazione di Portiolo, in Via Digagnola c.m. A tale unità compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, parti e spazi comuni quali l'area cortiliva a nord (Fg. 36 mapp. 95 sub. 303). Il fabbricato appartiene ad un agglomerato edificato isolato, inserito in ambito agricolo, distante poco più di un chilometro dalla centro della frazione Portiolo che a sua volta dista circa sette chilometri da San Benedetto Po capoluogo. L'edificio si affaccia direttamente sull'ampia area cortiliva suddetta che si raggiunge da una strada sterrata privata (capezzagna) collegata a Via Digagnola; quest'ultima è una stretta strada locale comunale di campagna, a doppio senso di marcia, priva di illuminazione pubblica, che collega Portiolo a San Benedetto Po capoluogo. Si accede all'edificio direttamente

dall'area cortiliva comune sterrata e dal terreno adiacente (Bene n. 3).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 99, Sub. 2, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 12.000,00

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola
 Dalla documentazione posta agli atti si evince che nel compendio immobiliare oggetto di pignoramento è compreso un terreno agricolo sito a San Benedetto Po (MN), precisamente nella frazione di Portiolo, in Via Digagnola, limitrofo ad un aggregato di edifici rurali. Il terreno, inserito in ambito agricolo, si raggiunge percorrendo una strada sterrata privata (capezzagna) posta a sud-ovest del suddetto aggregato, collegata a Via Digagnola; quest'ultima è una stretta strada locale comunale di campagna, a doppio senso di marcia, che collega Portiolo a San Benedetto Po capoluogo.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 101, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 499,80

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola	60,00 mq	200,00 €/mq	€ 12.000,00	100,00	€ 12.000,00
Bene N° 3 - Terreno San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola	119,00 mq	4,20 €/mq	€ 499,80	100,00	€ 499,80
				Valore di stima:	€ 12.499,80

Valore di stima: € 12.500,00

Deprezzamento del 42,00 %

Valore finale di stima: € 7.300,00

Il valore finale di stima del lotto n. 2 è determinato in totali €. 7.300,00 ritenendo di applicare un deprezzamento pari al -38% in considerazione dei costi afferenti il magazzino/rustico (Bene n. 2), ammontanti a complessivi €. 4.800,00 (-40% del valore di stima e cioè di €. 12.000,00) oltre ai costi di smaltimento del materiale di risulta presente sul terreno (Bene n. 3) pari a €. 400,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Oltre a quanto già descritto nei capitoli precedenti, non si ravvisano riserve o particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Porto Mantovano, li 20/05/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Leorati Matteo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - Inquadramento territoriale
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto PGT
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure storiche
- ✓ N° 1 Altri allegati - Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 522/1992
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita in data 29/11/2002 Rep. 102010 Racc. 13147
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato contestuale di residenza e stato famiglia del 07/03/2017
- ✓ N° 1 Foto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola, 20
Dalla documentazione posta agli atti si evince che nel compendio immobiliare oggetto di pignoramento è compresa una unità abitativa oltre ad una adiacente soffitta. L'unità abitativa si sviluppa su tre livelli (piano terra, piano primo e sottotetto) ed è compresa in un complesso di edifici a cortina in contesto rurale, sita a San Benedetto Po (MN), precisamente nella frazione di Portiolo, in Via Digagnola n. 20. L'abitazione è così composta: al piano terra da ingresso con scala, cucina, pranzo/soggiorno, bagno; al piano primo da una camera da letto matrimoniale, una ulteriore stanza e dal corridoio di distribuzione con scale; al piano sottotetto da due stanze. In adiacenza all'abitazione, al piano primo, si trova un ulteriore soffitta (ex fienile) accessibile direttamente dall'esterno. Ad entrambi tali immobili compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, parti e spazi comuni quali androne di ingresso ed area cortiliva sia sul fronte che sul retro dell'unità abitativa. Il fabbricato che comprende l'unità abitativa e la soffitta in argomento appartiene ad un agglomerato edificato isolato, inserito in ambito agricolo, distante poco più di un chilometro dalla centro della frazione Portiolo che a sua volta dista circa sette chilometri da San Benedetto Po capoluogo. L'edificio si affaccia direttamente sull'ampia area cortiliva e si raggiunge da una strada sterrata privata (capezzagna) collegata a Via Digagnola; quest'ultima è una stretta strada locale comunale di campagna, a doppio senso di marcia, priva di illuminazione pubblica, che collega Portiolo a San Benedetto Po capoluogo. Si accede all'edificio attraversando l'area cortiliva sterrata; si raggiunge quindi l'androne di ingresso comune dal quale ci si immette, attraverso una porta di entrata, nel vano ingresso dell'unità abitativa pignorata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 94, Sub. 302, Categoria A3, Graffato Fg.36 mapp. 95 sub. 305
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Per quanto riguarda i beni in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). E' stato quindi verificato che i fabbricati sono inseriti nello strumento urbanistico (tav.PR.04 var. 1 - Piano delle Regole PORTIOLO) vigente all'interno di "Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica". Tale ambito, sia per le tipologie di interventi edilizi ammessi, che per i parametri edificatori da osservare che per le destinazioni d'uso ammesse è regolamentato dal TITOLO IV - NORME RELATIVE AL PIANO DELLE REGOLE, CAPO IV - ZONE AGRICOLE, art. 14 Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T vigente. La zona di studio ricade inoltre all'interno di: - Piano di Assetto Idrogeologico (Fasce di inondabilità) "Fascia B - di esondazione" (tav.PG01a - Carta dei vincoli sovraordinati); - Classe di sensibilità paesistica molto alta (tav.PG02a - Carta delle classi di fattibilità paesistica); - Vincoli ambientali e paesaggistici: PLIS proposti (tav.PG01a - Carta dei vincoli sovraordinati); - Gangli primari e Corridoi di Primo livello della Rete ecologica provinciale (tav.DP01 - Previsioni di piano).

Prezzo base d'asta: € 20.700,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola

Dalla documentazione posta agli atti si evince che nel compendio immobiliare oggetto di pignoramento è compreso un magazzino/rustico. Il rustico si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo) ed è compreso in un complesso di edifici in contesto rurale, sito a San Benedetto Po (MN), precisamente nella frazione di Portiolo, in Via Digagnola c.m. A tale unità compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, parti e spazi comuni quali l'area cortiliva a nord (Fig. 36 mapp. 95 sub. 303). Il fabbricato appartiene ad un agglomerato edificato isolato, inserito in ambito agricolo, distante poco più di un chilometro dalla centro della frazione Portiolo che a sua volta dista circa sette chilometri da San Benedetto Po capoluogo. L'edificio si affaccia direttamente sull'ampia area cortiliva suddetta che si raggiunge da una strada sterrata privata (capezzagna) collegata a Via Digagnola; quest'ultima è una stretta strada locale comunale di campagna, a doppio senso di marcia, priva di illuminazione pubblica, che collega Portiolo a San Benedetto Po capoluogo. Si accede all'edificio direttamente dall'area cortiliva comune sterrata e dal terreno adiacente (Bene n. 3). Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 36, Part. 99, Sub. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Per quanto riguarda i beni in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). E' stato quindi verificato che i fabbricati sono inseriti nello strumento urbanistico (tav.PR.04 var. 1 - Piano delle Regole PORTIOLO) vigente all'interno di "Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica". Tale ambito, sia per le tipologie di interventi edilizi ammessi, che per i parametri edificatori da osservare che per le destinazioni d'uso ammesse è regolamentato dal TITOLO IV - NORME RELATIVE AL PIANO DELLE REGOLE, CAPO IV - ZONE AGRICOLE, art. 14 Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T vigente. La zona di studio ricade inoltre all'interno di: - Piano di Assetto Idrogeologico (Fasce di inondabilità) "Fascia B - di esondazione" (tav.PG01a - Carta dei vincoli sovraordinati); - Classe di sensibilità paesistica molto alta (tav.PG02a - Carta delle classi di fattibilità paesistica); - Vincoli ambientali e paesaggistici: PLIS proposti (tav.PG01a - Carta dei vincoli sovraordinati); - Gangli primari e Corridoi di Primo livello della Rete ecologica provinciale (tav.DP01 - Previsioni di piano).
- Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola

Dalla documentazione posta agli atti si evince che nel compendio immobiliare oggetto di pignoramento è compreso un terreno agricolo sito a San Benedetto Po (MN), precisamente nella frazione di Portiolo, in Via Digagnola, limitrofo ad un aggregato di edifici rurali. Il terreno, inserito in ambito agricolo, si raggiunge percorrendo una strada sterrata privata (capezzagna) posta a sud-ovest del suddetto aggregato, collegata a Via Digagnola; quest'ultima è una stretta strada locale comunale di campagna, a doppio senso di marcia, che collega Portiolo a San Benedetto Po capoluogo. Identificato al catasto Terreni - Fig. 36, Part. 101, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto, ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 18 L. 47/1985) il bene in esame, di superficie inferiore a 5.000,00 mq., a giudizio dello scrivente, costituisce pertinenza da un punto di vista civilistico dell'adiacente mapp. 99 (Bene n. 2). Tuttavia si è ritenuto opportuno accertare le normative urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). E' stato quindi verificato che il terreno è inserito nello strumento urbanistico (tav.PR.04 var. 1 - Piano delle Regole PORTIOLO) vigente all'interno di "Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica".

Tale ambito, sia per le tipologie di interventi edilizi ammessi, che per i parametri edificatori da osservare che per le destinazioni d'uso ammesse è regolamentato dal TITOLO IV – NORME RELATIVE AL PIANO DELLE REGOLE, CAPO IV – ZONE AGRICOLE , art. 14 Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T vigente. La zona di studio ricade inoltre all'interno di: - Piano di Assetto Idrogeologico (Fasce di inondabilità) "Fascia B - di esondazione" (tav.PG01a - Carta dei vincoli sovraordinati); - Classe di sensibilità paesistica molto alta (tav.PG02a - Carta delle classi di fattibilità paesistica); - Vincoli ambientali e paesaggistici: PLIS proposti (tav.PG01a - Carta dei vincoli sovraordinati); - Gangli primari e Corridoi di Primo livello della Rete ecologica provinciale (tav.DP01 - Previsioni di piano).

Prezzo base d'asta: € 7.300,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 456/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.700,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola, 20		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 94, Sub. 302, Categoria A3, Graffato Fg.36 mapp. 95 sub. 305	Superficie	96,40 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (09/05/2017) l'immobile pignorato non risultava abitato, tuttavia era arredato. L'appartamento, nel complesso, presentava uno stato conservativo scarso.		
Descrizione:	Dalla documentazione posta agli atti si evince che nel compendio immobiliare oggetto di pignoramento è compresa una unità abitativa oltre ad una adiacente soffitta. L'unità abitativa si sviluppa su tre livelli (piano terra, piano primo e sottotetto) ed è compresa in un complesso di edifici a cortina in contesto rurale, sita a San Benedetto Po (MN), precisamente nella frazione di Portiolo, in Via Digagnola n. 20. L'abitazione è così composta: al piano terra da ingresso con scala, cucina, pranzo/soggiorno, bagno; al piano primo da una camera da letto matrimoniale, una ulteriore stanza e dal corridoio di distribuzione con scale; al piano sottotetto da due stanze. In adiacenza all'abitazione, al piano primo, si trova un ulteriore soffitta (ex fienile) accessibile direttamente dall'esterno. Ad entrambi tali immobili compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, parti e spazi comuni quali androne di ingresso ed area cortiliva sia sul fronte che sul retro dell'unità abitativa. Il fabbricato che comprende l'unità abitativa e la soffitta in argomento appartiene ad un agglomerato edificato isolato, inserito in ambito agricolo, distante poco più di un chilometro dalla centro della frazione Portiolo che a sua volta dista circa sette chilometri da San Benedetto Po capoluogo. L'edificio si affaccia direttamente sull'ampia area cortiliva e si raggiunge da una strada sterrata privata (capezzagna) collegata a Via Digagnola; quest'ultima è una stretta strada locale comunale di campagna, a doppio senso di marcia, priva di illuminazione pubblica, che collega Portiolo a San Benedetto Po capoluogo. Si accede all'edificio attraversando l'area cortiliva sterrata; si raggiunge quindi l'androne di ingresso comune dal quale ci si immette, attraverso una porta di entrata, nel vano ingresso dell'unità abitativa pignorata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.300,00

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 99, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (09/05/2017) nell'immobile pignorato risultavano essedere depositati vari arredi, attrezzi e oggetti fatiscenti. Il rustico, nel complesso, presentava uno stato conservativo scarso.		
Descrizione:	Dalla documentazione posta agli atti si evince che nel compendio immobiliare oggetto di pignoramento è compreso un magazzino/rustico. Il rustico si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo) ed è compreso in un complesso di edifici in contesto rurale, sito a San Benedetto Po (MN), precisamente nella frazione di Portiolo, in Via Digagnola c.m. A tale unità compete la proporzionale quota di comproprietà		

	degli enti, parti e spazi comuni quali l'area cortiliva a nord (Fig. 36 mapp. 95 sub. 303). Il fabbricato appartiene ad un agglomerato edificato isolato, inserito in ambito agricolo, distante poco più di un chilometro dalla frazione Portiolo che a sua volta dista circa sette chilometri da San Benedetto Po capoluogo. L'edificio si affaccia direttamente sull'ampia area cortiliva suddetta che si raggiunge da una strada sterrata privata (capezzagna) collegata a Via Digagnola; quest'ultima è una stretta strada locale comunale di campagna, a doppio senso di marcia, priva di illuminazione pubblica, che collega Portiolo a San Benedetto Po capoluogo. Si accede all'edificio direttamente dall'area cortiliva comune sterrata e dal terreno adiacente (Bene n. 3).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	San Benedetto Po (MN) - Via Digagnola		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 36, Part. 101, Qualità Seminativo	Superficie	119,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (09/05/2017) l'immobile pignorato non risultava coltivato; sul terreno insistevano n.2 automobili oltre a materiale di scarto (pneumatici, contenitori, ecc...).		
Descrizione:	Dalla documentazione posta agli atti si evince che nel compendio immobiliare oggetto di pignoramento è compreso un terreno agricolo sito a San Benedetto Po (MN), precisamente nella frazione di Portiolo, in Via Digagnola, limitrofo ad un aggregato di edifici rurali. Il terreno, inserito in ambito agricolo, si raggiunge percorrendo una strada sterrata privata (capezzagna) posta a sud-ovest del suddetto aggregato, collegata a Via Digagnola; quest'ultima è una stretta strada locale comunale di campagna, a doppio senso di marcia, che collega Portiolo a San Benedetto Po capoluogo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA, 20

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Mantova il 17/12/2002
Reg. gen. 16382 - Reg. part. 3799
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.000,00
Rogante: Notaio Gianluigi Martini
Data: 29/11/2002
N° repertorio: 102011
N° raccolta: 13148

Trascrizioni

- **Atto giudiziario (pignoramento)**
Trascritto a Mantova il 21/12/2016
Reg. gen. 14082 - Reg. part. 9405
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA DIGAGNOLA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Mantova il 17/12/2017
Reg. gen. 16382 - Reg. part. 3799
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 30.000,00
Rogante: Notaio Gianluigi Martini
Data: 29/11/2002
N° repertorio: 102011
N° raccolta: 13148

Trascrizioni

- **Atto giudiziario (pignoramento)**
Trascritto a Mantova il 21/12/2016
Reg. gen. 14082 - Reg. part. 9405
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Mantova il 17/12/2017
Reg. gen. 16382 - Reg. part. 3799
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 30.000,00
Rogante: Notaio Gianluigi Martini
Data: 29/11/2002
N° repertorio: 102011
N° raccolta: 13148

Trascrizioni

- **Atto giudiziario (pignoramento)**
Trascritto a Mantova il 21/12/2016
Reg. gen. 14082 - Reg. part. 9405
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****